

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplans Nr. 56  
„Sondergebiet Hafen“ der Stadt  
Ribnitz - Damgarten

Entsprechend § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Berücksichtigung der Umweltbelange:

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan aufgestellt, der die erforderlichen Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen darstellt und Vorschläge für deren Integration in den B-Plan aufzeigt. Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz wurden entsprechend der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des Grünordnungsplans sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans festgesetzt. Aufgrund der Größe des Geltungsbereichs und der Art des Vorhabens konnte der Ausgleich nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden. Daher wurden weiterhin in der Stadt Ribnitz-Damgarten die Pflanzung von 16 Einzelbäumen (Säuleneichen als Baumart) vorgesehen. Das verbleibende Kompensationserfordernis von 2.150,00 Flächenäquivalenten wird dem Ökokonto "Am Freudenberger Holz" der Stadt Ribnitz-Damgarten gegengerechnet. Dabei handelt es sich um die Anlage einer Streuobstwiese auf dem Flurstück 171, Flur 13 Gemarkung Ribnitz.

Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt durch städtebauliche Verträge.

Das Planungsgebiet selbst besitzt aufgrund der bisherigen Nutzung sowie den zahlreichen Gebäuden und baulichen Anlagen nur eine geringe bis mittlere Wertigkeit für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Luft und Klima, Kultur- und Sachgüter sowie eine mittlere bis hohe Wertigkeit für die Schutzgüter Mensch, Wasser sowie für das Landschafts- und Siedlungsbild aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe zur Ostsee.

Mit der Neubebauung erfolgt eine Sanierung der desolaten baulichen Situation, die sich positiv auf das Landschaftsbild sowie Ortsbild von Ribnitz und deren weiteren Entwicklung auswirkt. Die Auswirkungen des Vorhabens sind lokal begrenzt.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind keine unzulässigen Beeinträchtigungen bzw. erheblich negativen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke des sich in ca. 150 m nördlich angrenzenden FFH-Gebietes „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst“ (Gebiets-Nr.: DE 1542-302) verbunden. Die durch das Vorhaben bedingten Beeinträchtigungen werden in Bezug auf die Schutzziele durch die festgesetzten Maßnahmen ausgeschlossen. Aufgrund der nicht zu erwartenden Beeinträchtigungen wurde die Notwendigkeit einer Verträglichkeitsprüfung, bezogen auf die für die konkreten Erhaltungsziele und Schutzzwecke für das vorgeschlagene FFH-Gebiet maßgeblichen Bestandteile, nicht festgestellt.

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens im Hinblick auf die Umweltbelange:

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich im Wesentlichen keine nachteiligen Umweltauswirkungen.

Das Planungsgebiet selbst besitzt aufgrund der bisherigen Nutzung sowie den zahlreichen Gebäuden und baulichen Anlagen nur eine geringe bis mittlere Wertigkeit für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Luft und Klima, Kultur- und Sachgüter. Aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe zur Ostsee besitzt das Planungsgebiet eine mittlere bis hohe Wertigkeit für die Schutzgüter Mensch, Wasser sowie für das Landschafts- und Siedlungsbild.

Für die Schutzgüter Mensch sowie Landschafts- und Siedlungsbild ist das Vorhaben mit positiven Auswirkungen auf das Plangebiet verknüpft.

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen gemäß § 4 c BauGB wird durch die zuständigen Fachbehörden im Rahmen ihrer gesetzlichen Aufgaben wahrgenommen. Zusätzliche Maßnahmen zur Überwachung werden von der Gemeinde nicht vorgesehen.

Angaben zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Die frühzeitige Behördenbeteiligung diente der Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (so genanntes Scoping). In dessen Ergebnis wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Untersuchungsraum festgelegt. Im Rahmen der anschließenden Beteiligungsverfahren wurden insbesondere die Anregungen und Bedenken aus den Stellungnahmen des Landkreises und des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt und die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend abgestimmt.

Hier wird auf die Zusammenstellung der im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und die dazu getroffenen Abwägungsvorschläge verwiesen.

Durch die Stadt wurden die eingereichten Stellungnahmen der Behörden und der Bürger sachgerecht abgewogen. Dabei lagen die für die Gemeinde wichtigen Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Beseitigung des derzeit vorhandenen städtebaulichen Missstandes sowie der Realisierung eines funktionierenden Hochwasserschutzes unter Berücksichtigung der vorhandenen natürlichen Gegebenheiten und der Beachtung der weiteren Umweltbelange zu Grunde.

Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe:

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten entwickelt und steht im Einklang mit den Angaben des Regionalen Raumordnungsprogramms „Vorpommern“. Mit der Standortwahl erfolgt die Planung eines Gebietes mit vergleichbarer Vornutzung. So wurden trotz mittlerer Bedeutung für das Landschafts- und Siedlungsbild sowie geringer bis hoher Bedeutung für den Naturhaushalt erhebliche und nachteilige Beeinträchtigungen bereits im Vorfeld vermieden, da das Gebiet durch den z. T. bebauten Zustand (auch im Ergebnis von Untersuchungen zu nachgewiesenen erhöhten PAK- und untergeordnet erhöhte Schwermetallgehalten) bereits vorbelastet ist.

Im Norden weist die Stadt Ribnitz eine sehr wertvolle Ortsansicht auf, die vor allem vom gegenüberliegenden Ufer und vom Wasser aus beeindruckt. Das Bebauungsplangebiet ist wesentlicher Bestandteil dieser Stadtansicht. Die vorhandenen baulichen Anlagen beeinträchtigen jedoch das Bild, da sie in keinem guten Zustand sind und durch ihre Bauweise einen fabrikartigen Charakter aufweisen. Zusätzlich steht der überwiegende Gebäudekomplex leer. Somit werden die Baulichkeiten dem Hafenstandort als Touristenmagnet nicht gerecht. Durch den Abbruch der alten Baulichkeiten und die Neubebauung verbessert sich die Situation gegenüber der vorhandenen und die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind positiv.

Dieses konnte nur erreicht werden, da durch die Gemeinde eindeutig Wert auf die „Nachnutzung“ bereits genutzter Flächen gelegt wurde. Mit der Auswahl der Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 56 wurde der separate Bereich mit dem

vorherrschenden städtebaulichen Missstand zu einer Neuordnung und –formulierung bestimmt.

Allgemeinverständliche Zusammenfassung:

Planungsanlass und Planungsabsicht sind aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt und stehen im Einklang mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms „Vorpommern“. Die übergeordneten Planungsziele und die der Stadt Ribnitz-Damgarten sind somit bereits berücksichtigt worden.

Der Eingriff ist im Wesentlichen durch den Verlust von Einzelbäumen sowie der Neuversiegelung von Flächen gekennzeichnet. Die Auswirkungen des Vorhabens sind dabei lokal begrenzt. Für die Versiegelung sind entsprechend die o. g. Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen. Nach deren Umsetzung gelten die Eingriffe als ausgeglichen. Mit der Neubebauung erfolgt eine Sanierung der desolaten baulichen Situation, die sich positiv auf das Landschaftsbild sowie Ortsbild der Stadt Ribnitz-Damgarten und deren weiteren Entwicklung auswirkt.

Unter Anbetracht aller Belange wird seitens der Stadt Ribnitz-Damgarten für das Gebiet des räumlichen Geltungsbereiches „Hafen“ die Möglichkeit für eine geordnete Neubebauung und positiven Entwicklung durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 56 geschaffen.